

Textliche Festsetzungen

1. gem. BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

In den WA-Gebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden max. zwei Wohnungen (2Wo) pro Wohngebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V. mit § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Schnittpunkten der Außenwand mit der Dachhaut und dem angegebenen Bezugspunkt auf der ausgebauten Fertighöhe der Verkehrsfläche.

In den WA-Gebieten sind folgende Wandhöhen zulässig:

WH 1: Wandhöhe $< 5,50$ m

Bezugshöhe ist die mittlere Straßenhöhe an der felseitig gelegenen Gebäudeseite, bezogen auf die Gebäudemitte.

WH 2.: Wandhöhe $< 4,50$ m

Bezugshöhe ist die mittlere Straßenhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudeseite, bezogen auf die Gebäudemitte.

1.2.2 Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO

Im Bereich von Dacherker oder Zwerchhäusern (WA-Gebiete) ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bis zu 1,0 m zulässig, wenn ihre Breite 30 % der Gebäudelänge nicht überschreitet.

Für den Bereich des Kirchturms - Baugrundstück für den Gemeinbedarf Ziffer (1) - ist auf bis zu 30 % der Grundfläche des Kirchengebäudes eine Überschreitung der Wandhöhe um 50 % zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur Gartenhäuschen bis zu einer Größe von max. 30m³ umbauter Raum zulässig.

1.4 Stellplatzanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze)

Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausdrücklich dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig, ausgenommen nicht überdachte Stellplätze auf sicherfähigem Untergrund.

Bei der Errichtung von Garagen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Garageneinfahrt (Vorderkante Garage) und dem Straßenrand (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

1.5 Ausnahmen

Als Ausnahme gemäß § 31 BauGB ist eine geringfügige Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1 m zulässig.

Diese Ausnahme muß städtebaulich vertretbar sein, die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden und die zu würdigenden nachbarlichen Interessen müssen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

2.1 Außenwände von Gebäuden/Oberflächengestaltung

Die Länge der Gebäude (Einzel- oder Doppelhäuser) in den WA-Gebieten darf 20,0 m nicht überschreiten.

Die Oberflächen der Außenwände sind, sofern sie nicht aus Putz, Natur- oder Werkstein bestehen, mit weißem oder weiß abgetöntem Farbanstrich zu versehen. Vollflächige Verkleidungen mit reflektierenden Baustoffen oder naturfarbene Holzfassaden sind nicht zugelassen.

2.2 Dächer

In den WA-Gebieten sind nur Sattel-, Pult- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Klassische Walmdächer sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit Schiefer, Ziegel, oder Dachstein in den Farben Schwarz, Grau oder Dunkelbraun einzudecken. Glasierte, glänzende Dachziegel bzw. -steine sind nicht zugelassen.

Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen sind diese Flachdächer zu begrünen oder zu bekiesen.

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Einzellängen nicht mehr als 1/2 der Außenlänge des Gebäudes betragen und dürfen einen Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden nicht unterschreiten.

2.3 Freiflächen

Einfriedigungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig.

3. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b und § 1 (5) BauGB

Die nachfolgenden landschaftspflegerischen Festsetzungen gelten i.S.d. § 9 (1a) Satz 1 BauGB als den Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ganz zugeordnet.

3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sowie sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind tiefbautechnisch so anzulegen, daß der Oberflächenbelag möglichst eine Versickerung des Regenwassers in den Untergrund zuläßt oder zumindest eine seitliche Versickerung von der Fläche über belebten Boden möglich ist. (BauGB § 1 (5) i.V.m. BauGB § 9 (1) 20)

V2 Stellplätze an der Kirche sind als "grüner" Belag anzulegen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Das auf diesen Flächen anfallende überschüssige Regenwasser ist seitlich zu versickern.

V3 Die Fußwege sind als wassergebundene Decke anzulegen

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Pflanzung von Baumreihen und Hecken entlang der Leppestraße und der Straße nach Winkel

Straßenbegleitend sind Baumreihen als Ergänzung vorhandener Strukturen zu pflanzen. Die flächigen Pflanzungen sind als niedrige bis mittelhohe Strauchhecken zu gestalten.

Diese Maßnahme trägt zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes bei, langfristig ist die Bebauung aus dem Talraum nur unwesentlich einsehbar.

Der lückig vorhandene Gehölzstreifen entlang der Straße nach Winkel (Biotoptyp "Vorwald") ist in die Pflanzung zu integrieren. Dabei werden die Ammenpflanzen bzw. nicht standortheimische Nadelgehölze analog zur Maßnahme A4 im Rahmen einer Pflegemaßnahme entfernt.

<1> Die Pflanzung ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Gummersbach abzustimmen.

Bäume als Baumreihe:

Entlang der Leppestraße L 97 (Arten abwechselnd unregelmäßig wie im Bestand):

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

nach Winkel (Auswahlliste):

Winter-Linde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher für die flächige Pflanzung:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm 3xv. StU 16-18

Sträucher vStr. 3-4 Tr., 60-100.

Pflanzabstand: Baumreihe: 10 - 15 m, flächige Pflanzung 1,50 x 1,50 m

Pflanzmaterial mit Nachweis hiesiger Provenienz

Pflege: Die Sträucher sind im Abstand von 10-20 Jahren abschnittsweise auf-den-Stock-zu-setzen.

A2 Umwandlung des Fichtenforstes in einen Eichen-Buchenwald

<2> Die Fichten werden gefällt und abtransportiert. Die Stubben können auf der Fläche verbleiben. Die Pflanzung wird als regelmäßige Rasterpflanzung ausgeführt im Reihenverband von 2 x 0,7 m. Der Anteil der Lichtungen beträgt 10-15 %. Die gesamte Pflanzung ist einzuzäunen. Der Waldrand wird im Rahmen der Maßnahme A3 geschaffen. Die Umsetzung dieser Maßnahme soll bis zur Hiebreife der Fichten zurückgestellt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme ist in Abstimmung mit dem Forstbetriebsbezirk Marienheide durchzuführen.

Kernpflanzung (überwiegender Teil der Fläche): Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

10 m breite Übergangszone zum Waldmantel: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Pflanzgröße: leichter Heister 1 x v., 100-150 cm

Pflanzmaterial mit Nachweis hiesiger Provenienz

Pflege: Der Gehölzbestand wird nach der Entwicklungspflege sich selbst überlassen. Langfristige Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der nachhaltigen Forstwirtschaft.

A3 Aufbau eines gestuften Waldmantels

Am vorhandenen bzw. neu anzulegenden Wald wird ein drei- bis vierreihiger Mantelstreifen aus vorwiegend Sträuchern gepflanzt.

Bäume/Sträucher: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Salweide (*Salix caprea*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Schlehe (*Prunus spinosa*)

Pflanzgröße: leichter Heister 1 x v., 100-150 cm

leichte Sträucher 2 Tr., 40-70 cm

Pflanzmaterial mit Nachweis hiesiger Provenienz

Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m

Pflege: Anwuchspflege

- A4 Entwicklung eines Feldgehölzes
Aus dem jetzigen Bestand sollen folgende Arten im Rahmen eines Pflegeganges herausgenommen werden: Fichte, Zitterpappel sowie ein Teil der Salweidenbestände. Alle anderen Gehölze - insbesondere Eichen - sind zu erhalten. Der Umfang dieses Auslichtungshiebes ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) festzulegen. Durch gezielte Nachpflanzungen soll die natürliche Entwicklung zu einer stabilen, altersgestuften Gehölzstruktur (Eichenmischwald) gefördert werden. Die entstehenden Lücken werden durch truppweise Pflanzung von Heistern aus nachfolgender Liste ergänzt. Zur Bebauung hin wird ein breiter Mantelstreifen mit strauchartiger Bepflanzung analog zu (A3) entwickelt. Erhaltenswerte Laubbäume werden als Baumgruppen integriert.

Kernzone:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

<3> Mantelzone (3-reihig):

Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Pflanzgröße: leichter Heister 1 x v., 100-150 m

leichte Sträucher 2 Tr., 40-70 cm

Pflanzmaterial mit Nachweis hiesiger Provenienz

Pflanzabstand: Sträucher in Gruppen 3-5 Stück je Art, Pflanzabstand nicht unter 1,5 m.

Pflege: Der Gehölzbestand wird nach der Entwicklungspflege sich selbst überlassen.

- A5 Entsiegelung des alten Erschließungsweges

Ein kleiner Teil der nicht "wiederverwendeten" asphaltierten Wegeflächen der ehemaligen Erschließung werden entsiegelt und der freien Sukzession überlassen. Um Müllablagerung bzw. ungewünschtes Befahren zu verhindern, werden truppweise Pflanzungen gemäß A4 durchgeführt.

<4> Es ist zu prüfen, ob der bereits vorhandene, auf Mieten gelagerte Oberboden zur Andeckung im Bereich der Pflanzungen verwendet werden kann.

Die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu Anforderungen an das Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, insbes. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die DIN 19731 und 18919 sind zu beachten.

- A6 Heckenanpflanzung zur randlichen Eingrünung des Wohnbaugebietes

Als Übergang zur freien Landschaft ist eine drei- bis fünfreihige Hecke zu pflanzen, in der vereinzelt Bäume eingestreut sind. Im westlichen Teil (Parkplatz) sollen verstärkt größere Gehölze gepflanzt werden, um eine Abschirmung des Parkplatzes zu erreichen.

Bäume: siehe A7, A8 - Sträucher: siehe A1

Die Verzahnung wird durch unterschiedliche Breiten bzw. "Lücken" (insbesondere am KISpi) erreicht. Der Kinderspielplatz selbst soll visuell zur großen Freifläche gehören und nicht durch eine breite Abpflanzung von dieser getrennt werden. Bei der Bepflanzung des Spielplatzes selbst sind die vorliegenden Pflanzenlisten zu verwenden, angereichert durch "kindergerechte" Zierpflanzen wie Felsenbirne, Roßkastanie, Weiden (naturnahe Spielflächen).

- A7 Anlegen einer extensiven Obstwiese

Anschließend an die randliche Eingrünung wird eine extensiv zu nutzende Obstwiese angelegt. Dadurch werden vorhandene wertvolle Strukturen ergänzt. Die Pflege der Obstwiese erfolgt durch die Kirchengemeinde.

Die Bepflanzung erfolgt im Mischbestand (Äpfel, Birnen, Pflaumen, Süßkirschen); die Pflanzung soll locker rasterförmig erfolgen (max. 1 Baum/ 100 m²). Insbesondere am Spielplatz können vereinzelt statt der Obstbäume auch heimische Laubbäume (siehe A8) als Kletterbäume gepflanzt werden.

Qualität: Hochstamm, Stammhöhe mindestens 180 cm, Stammstärke mindest. 7 cm, Krone außer Mitteltrieb mindest. 3 Seitenzweige, Jährl. Erziehungsschnitt zum Kronenaufbau, Stammschutz gegen Wildverbiß als Vierbock, Wiesenpflege siehe A8

Äpfel: Jakob Lebel, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Winterrambur, Doppelter Luxemburger,

Birnen: Gute Graue, Pastorenbirne

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden:

Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche

Süßkirschen: Büttners rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinge Riekkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

- A8 Pflanzung von Baumgruppen und Einzelbäumen/Extensivierung von Wiesenflächen

Die auf dieser Fläche befindlichen aufgeschütteten Bodenmieten werden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt und dadurch das natürliche Bodenrelief wiederhergestellt. Auf dem Rohboden soll freie Sukzession stattfinden.

Als Erweiterung vorhandener Strukturen werden standortgerechte Laubbäume gepflanzt.

Betula pendula (Weiß-Birke), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Acer pseudoplatanus*, (Berg-Ahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie)

Pflanzgröße: Heister 2 x v. 200/250

Pflege: Anwuchspflege

Die Wiesenflächen werden durch die Kirchengemeinde 1-2 jährlich gemäht, das Mähgut wird abtransportiert. Teilflächen, wie im Maßnahmenplan gekennzeichnet, sollen der freien Sukzession überlassen werden. Alternativ zur Mahd darf eine extensive Beweidung mit Schafen erfolgen.

3.3 Gestaltungsmaßnahmen

G1 Baumpflanzungen im Wohngebiet

Straßenbäume:

Die Baumstandorte sind im Plan eingetragen.

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*, kleinkronige Sorten), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum* Baumannii), Vogelkirsche (*Prunus avium*),

Pflanzgröße: Hochstamm 3xv, StU 16-18

Pflege: Kronenerziehungsschnitt der Bäume im Rahmen der Entwicklungspflege bzw. Auslichtungsschnitt danach alle 3 Jahre.

Fussweg begleitende Bäume:

Auf den privaten Grundstücken sind wegbegleitend im Abstand von 3 m vom Weg kleinkronige heimische Laubbäume aus nachfolgender Liste oder Obstbäume zu pflanzen.

Glanzdorn (*Crataegus* in Arten), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzabstand: 15 m, Pflege etc. siehe G1

Einzelbäume auf den Grundstücken:

Außer diesen beiden Pflanzmaßnahmen ist pro Parzelle mindestens ein mittelgroßer standortheimischer Laubbaum (Baumart analog) zu pflanzen.

G2 Durchgrünung des Parkplatzes

Auf dem Kirchenparkplatz sind pro 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum aus nachfolgender Liste zu pflanzen.

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Pflege etc. siehe G1

G3 Grünflächen an der Kirche

Die beiden schmalen Pflanzflächen sind analog A1 bzw A6 auszubilden. Das Innere des "Kreises" ist in Art eines Baumplatzes mit heimischen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.

G4 Eingrünung des RRB

Das Regenrückhaltebecken ist mit Sträuchern so einzugrünen, daß es von der Leppestraße als Fortsetzung der Maßnahmen A1 bzw. des Bestandes eingefügt und nicht einsehbar ist. Arten/ Pflege/ Abstand siehe A1.

4. Ausnahmen von den landschaftspflegerischen Festsetzungen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB von den landschaftspflegerischen Festsetzungen in begründeten Fällen eine Ausnahme zulassen, wenn eindeutig feststeht, daß die Ausnahme den im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzten Maßnahmen nicht entgegensteht.

Insbesondere kann in folgenden Fällen eine Ausnahme zugelassen werden:

a) Pflanzenart

Hierbei sind nur gleichartige Pflanzen untereinander austauschbar.

b) Art der Pflanzung (z. B. Pflanzabstand, Pflanzgröße)

5. <5> Hinweise

Es ist zu prüfen, ob der bereits vorhandene, auf Mieten gelagerte Oberboden zur Andeckung im Bereich der Pflanzungen (auf allen privaten Grundstücksflächen) verwendet werden kann. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu Anforderungen an das Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, insbes. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die DIN 19731 und 18919 zu beachten.

Änderungen nach der Offenlage:

- <1> ergänzte Festsetzung
- <2> erweiterte Festsetzung
- <3> erweiterte Baumartenliste
- <4> ergänzte Festsetzung
- <5> Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch den Hinweis

Nutzungsschablone

Baugebiet

Zahl d. Wohneinheiten

Zahl d. Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Einzel- Doppelhaus

Dachform

offene Bauweise

s. textl. Festsetzungen

WA

2WO

II

0,4

1,2

